

Brf Galeasen Kanalstaden
Org nr 769631-1666

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 3 juni 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Pär Hänsel	Ordförande	2022
Sara Johansen	Ledamot	2022
Kerstin Zetterström	Ledamot	2022
Isabel Kaneteg	Ledamot	2022
Katarina Hellström	Ledamot	2022
Linda Lundin	Suppleant	2022
Sven Fallqvist	Suppelant	2022
Fredrik Svahn	Suppelant	2022

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerandemöte efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Västerås.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Peter Karlberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp, 71 400 kr, i arvode till styrelsen som själva beslutar om fördelningen.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:197 i Österåkers kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 599 m². Föreningen disponerar över sju parkeringsplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I föreningens fastighet finns även två cykelförråd.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med SVEFAB AB om teknisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med CraftTech Sverige AB om skötsel innergård.

Källsortering sköts av PreZero, och Roslagsvatten hanterar sophämtning.

Avtal för service och drift av dörrautomatik har tecknats med Certego AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Styrelsen har beslutat höjd årsavgift under 2022 med 3,7 procent.
- Energikostnaderna för föreningen har ökat under året. Det kan inte enbart förklaras av det ökade prisläget, utan kan även kopplas till förbrukningen. Detta upptäcktes av styrelsen och uppdrag att felsöka har lämnats till Svefab, KTC och JM. När böckerna stänger för året är felet ännu ej åtgärdat.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	3 448 111	3 451 066	3 461 428	3 469 098
Resultat efter finansiella poster	kr	-80 384	211 467	151 864	44 545
Soliditet	%	79	79	79	78
Likviditet	%	122	114	91	71
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	688	688	688	688
Låneskuld per totala kvm	kr	9 416	9 667	9 918	10 169
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	61	27	31	41

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	95 856 000	72 499 000	1 000 283	-516 710	211 467
Reservering till yttre fond			459 900	-459 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				211 467	-211 467
Årets resultat					-80 384
Belopp vid årets utgång	95 856 000	72 499 000	1 460 183	-765 143	-80 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-765 143
Årets resultat	-80 384
	<hr/>
	-845 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	137 970
I ny räkning balanseras	-983 497
	<hr/>
	-845 527

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-80 384
Dispositioner	-137 970
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-218 354
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 598 153
---	-----------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 448 111	3 451 066
Övriga rörelseintäkter		13 379	19 206
Summa rörelseintäkter		3 461 490	3 470 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 424 329	-1 126 307
Övriga externa kostnader	4	-143 203	-158 367
Arvoden och personalkostnader	5	-89 779	-89 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 359 954	-1 359 954
Summa rörelsekostnader		-3 017 265	-2 734 564
Rörelseresultat		444 225	735 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 472	6 816
Räntekostnader		-533 081	-531 057
Summa finansiella poster		-524 609	-524 241
Resultat efter finansiella poster		-80 384	211 467
Årets resultat		-80 384	211 467
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-80 384	211 467
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-137 970	-459 900
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-218 354	-248 433

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	210 735 207	212 095 161
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>210 735 207</u>	<u>212 095 161</u>
Summa anläggningstillgångar		210 735 207	212 095 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	1
Övriga fordringar	8	31 689	30 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 737	43 040
Klientmedel i SHB		2 029 907	2 001 679
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 115 393</u>	<u>2 074 740</u>
Summa omsättningstillgångar		2 115 393	2 074 740
Summa tillgångar		212 850 600	214 169 901

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		168 355 000	168 355 000
Fond för yttre underhåll		1 460 183	1 000 283
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>169 815 183</u>	<u>169 355 283</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-765 144	-516 710
Årets resultat		-80 384	211 467
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-845 528</u>	<u>-305 243</u>
Summa eget kapital		168 969 655	169 050 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	30 411 394	31 495 704
Summa långfristiga skulder		30 411 394	31 495 704
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	12 891 106	12 961 796
Leverantörsskulder		94 938	211 835
Övriga skulder	11	0	1 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 507	449 346
Summa kortfristiga skulder		13 469 551	13 624 157
Summa eget kapital och skulder		212 850 600	214 169 901

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2137)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 165 024	3 165 024
Hyror parkering	42 000	42 000
Vattenavgifter	69 967	67 722
Övriga hyresintäkter	4 800	10 000
Kabel-TV avgifter	166 320	166 320
Brutto	3 448 111	3 451 066
Summa nettoomsättning	3 448 111	3 451 066

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	207 847	163 131
Reparationer, löpande underhåll	117 099	95 875
Elavgifter	135 766	140 304
Uppvärmning	278 879	126 216
Vatten och avlopp	288 547	207 733
Renhållning	174 282	169 323
Försäkringar	26 694	21 672
Kabel-TV / Internet	164 070	165 108
Övriga fastighetskostnader	31 146	36 946
Summa driftskostnader	<u>1 424 330</u>	<u>1 126 308</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	2 198
Kommunikation	588	2 588
Porto	0	90
Revision	15 400	14 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	64 835	62 229
Övriga förvaltningskostnader	12 332	2 301
Konsultarvoden*	0	44 063
Övriga externa tjänster	50 048	30 398
Summa övriga externa kostnader	<u>143 203</u>	<u>158 367</u>

*Upprättande av underhållsplan.

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	71 400	70 950
Sociala kostnader	18 379	18 986
Summa arvoden, personalkostnader	<u>89 779</u>	<u>89 936</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 362	6 766
Övriga ränteintäkter	110	50
Summa finansiella intäkter	<u>8 472</u>	<u>6 816</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 194 452	163 194 452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 194 452	163 194 452
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 759 839	-3 399 885
Årets avskrivningar	-1 359 954	-1 359 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 119 793	-4 759 839
Utgående planenligt värde	<u>157 074 659</u>	<u>158 434 613</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	53 660 548	53 660 548
Utgående planenligt värde	53 660 548	53 660 548
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>210 735 207</u>	<u>212 095 161</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
	<u>97 000 000</u>	<u>97 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
	<u>97 000 000</u>	<u>97 000 000</u>

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	740	740
Fordran andelshavare	30 949	29 280
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>31 689</u>	<u>30 020</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,01	2026-06-01	11 806 796
Stadshypotek	1,04	2022-06-01	11 806 814
Stadshypotek	1,73	2025-06-01	12 094 454
Stadshypotek	1,02	2024-06-01	7 594 436
Summa skulder till kreditinstitut			43 302 500
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 155 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 736 106
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			30 411 394
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			37 527 500

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>48 500 000</u>	<u>48 500 000</u>

Not 11 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 180
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 180</u>

Åkersberga den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Pär Hänsel
Ordförande

Kerstin Zetterström

Sara Johansen

Isabel Kaneteg

Katarina Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PÄR HÄNSEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Andreas Hänsel

Pär Hänsel
hanselpar33@gmail.com

2022-05-03 13:21:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KERSTIN ZETTERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN ZETTERSTRÖM

Kerstin Zetterström
zetherstrom@gmail.com

2022-05-03 13:24:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KATRINA HELLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katarina Hellström

Katrina Hellström
katarina.hellstrom@maxm.se

2022-05-03 13:53:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ISABEL KANETEG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ISABEL KANETEG

Isabel Kaneteg
isabel.kaneteg@gmail.com

2022-05-03 13:55:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SARA JOHANSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SARA JOHANSEN

Sara Johansen
sara.pickthall@gmail.com

2022-05-03 14:55:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

AnnChristin Eriksson

annchristin.eriksson@pwc.com

2022-05-09 08:08:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post